감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박 도 순 소유물건 (2025타경31322)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김 태 수
감정평가서번호:	UB2025-0529-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

을병감정평가사사무소

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	사억삼백만오천팔백원정(₩403,005,800.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박 도 순 (2025타경31322)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.09	2025.06.04 , 2025.06.09	2025.06.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	50,883 이	토지	50,883 하	- 여	403,005,800 백
	합 계					₩403,005,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 하빈면 대평리 소재 "대평2리회관" 서측 근거리, 묘리 소재 "묘1리회관" 북서측 인근 및 기곡리 소재 "하빈지" 남서측 근거리에 각각 위치하는 부동산(토지)으로서 대구지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

다) 일련번호(1,3) 임지상의 자연생 입목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 09일자입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 06월 04일 및 06월 09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

--

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡2025년)	비고
1	하빈면 대평리 산19-1	임야	42,942	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	부정형 완경사	2,280	-
2	하빈면 묘리 777	대	106	자연녹지	주거나지	맹지	사다리 완경사	197,900	-
3	하빈면 기곡리 산78-2	임야	7,835	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	사다리 급경사	826	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
ㄱ	하빈면 기곡리 산3*	임야	개발제한 자연녹지	경매	2025.04.15	13,100	-
ㄴ	하빈면 기곡리 산60-*	임야	개발제한 자연녹지	시가참고	2024.05.03	11,000	-
ㄷ	하빈면 묘리 746-*	대	자연녹지	담보	2024.09.06	380,000	-
ㄹ	하빈면 묘리 75*	대	자연녹지	담보	2024.09.06	380,000	-

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
A	하빈면 기곡리 산19-*	임야	개발제한 자연녹지	2024.05.08	26,975,000	7,560	-
B	하빈면 기곡리 산88-*	임야	개발제한 자연녹지	2023.03.20	93,000,000	14,652	-
C	하빈면 묘리 64*	대	자연녹지	2025.02.06	295,000,000	362,211	배분법

※ 자료출처 : 국토교통부 실거래자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례(C)	소재지	대구광역시 달성군 하빈면 묘리 64*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	1,329x1/2	214,000	295,000,000
	건 물	단독주택		80.46	2012.02.01	2025.02.06
토지단가		[295,000,000 – {(1,000,000 × 27 / 40) × 80.46}] / 664.5 ≒ @362,211원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
건물구조		한식목구조, 단층				

3. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	지가수준(원/㎡)	비 고
개발제한구역	순수산림지대	자연림	7,000 ~ 15,000	-
자연녹지	농촌주택지대	단독주택	300,000 ~ 400,000	-

4. 경매 낙찰가율(2024.06.01. ~ 2025.05.31.)

지 역	대 구			달 성 군			하 빈 면		
구 분	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	58.43	55.20	120	52.29	57.29	12	36.67	36.67	1
토지/임야	42.80	49.69	37	36.06	57.94	13	0	0	0

◉ 자료출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

"공시지가기준법"은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 표준지 공시지가

【대구광역시 달성군】 【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	하빈면 대평리 산26-1	24,893	임야	자연림	개발제한	맹지	부정형 완경사	2,310
나	하빈면 묘리 680	271	대	단독주택	자연녹지	소로한면	사다리 평 지	220,900
다	하빈면 기곡리 산78-5	29,058	임야	자연림	개발제한	맹지	사다리 급경사	810

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가,나,다】를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

지 역	용 도 지 역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산 정 내 역
대구광역시 달성군	녹지지역 (25.01.01~25.06.09)	0.358% (1.00358)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.256 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 (1 + 0.00256) * (1 + 0.00076 * 40/30) ≒ 1.00358

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【임야지대】

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건(자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	가	—	0.75	0.70	—	1.00	1.00	0.525
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서는 열세합니다.						
2	나	0.80	0.90	0.90	0.80	1.00	1.00	0.518
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등) 및 획지조건(경사지 등)에서는 열세합니다.						
3	다	—	1.15	1.20	—	1.00	1.00	1.380
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교)}}{\text{시점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가 × 시점수정)}}$$

(나) 사례 선정

1) 선정사례

기호	소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
ㄱ	하빈면 기곡리 산3*	임야	개발제한 자연녹지	경매	2025.04.15	13,100	-
ㄹ	하빈면 묘리 75*	대	자연녹지	담보	2024.09.06	380,000	-

2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지	가	나	다
비 교 사 례	ㄱ	ㄹ	ㄱ

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 ㄱ) 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.09)				산정가격
		2,310	1.00358				2,318
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		13,100	—	1.00142	1.00	1.080	14,168
	보정치	보정치 산정(b/a)					**보정치**
		14,168 / 2,318 ≒ 6.112					**6.11**

① 사정보정 : 해당사항 없음.
② 시점수정 (2025.04.15. ~ 2025.06.09., 대구광역시 달성군 녹지지역) : 1.00142
③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	—	0.90	1.20	—	1.00	1.00	1.080
비교내용	표준지는 사례대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 등)에서는 우세합니다.						

【 표준지 기호 나) / 사례 ㄹ) 】

비교 표준지 (나)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.09)				산정가격
		220,900	1.00358				221,691
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		380,000	—	1.00605	1.00	1.000	382,299
	보정치	보정치 산정(b/a)					**보정치**
		382,299 / 221,691 ≒ 1.724					**1.72**

① 사정보정 : 해당사항 없음.
② 시점수정 (2024.09.06. ~ 2025.06.09, 대구광역시 달성군 녹지지역) : 1.00605
③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용	표준지는 사례대비 제반 개별요인 대등합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 표준지 기호 다) / 사례 ㄱ) 】

비교 표준지 (다)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.09)				산정가격
		810	1.00358				813
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		13,100	—	1.00142	1.00	0.455	5,969
	보정치	보정치 산정(b/a)					**보정치**
		5,969 / 813 ≒ 7.342					**7.34**

① 사정보정 : 해당사항 없음.
② 시점수정 (2025.04.15. ~ 2025.06.09., 대구광역시 달성군 녹지지역) : 1.00142
③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	—	0.65	0.70	—	1.00	1.00	0.455
비교내용	표준지는 사례대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가	나	다
그 밖의 요인 보정치	6.11	1.72	7.34

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	가	2,310	1.00358	1.000	0.525	6.11	7,436	7,400	-
2	나	220,900	1.00358	1.000	0.518	1.72	197,518	198,000	-
3	다	810	1.00358	1.000	1.380	7.34	8,234	8,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	42,942	7,400	317,770,800	-
2	106	198,000	20,988,000	-
3	7,835	8,200	64,247,000	-
합 계	**50,883**	-	**403,005,800**	

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1. 개요

"거래사례비교법"은 감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
B	하빈면 기곡리 산88-*	임야	개발제한 자연녹지	2023.03.20	93,000,000	14,652	-
C	하빈면 묘리 64*	대	자연녹지	2025.02.06	295,000,000	362,211	배분법

(2) 거래사례 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 용도지역, 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 거래 사례 B,C)을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대 상 토 지	1	2	3
비교 거래사례	B	C	B

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

4. 시점수정

국토교통부장관이 조사.발표한 비교사례가 소재하는 시.군.구의 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점까지 조사.발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례기호	지역/용도지역	산정기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
B	대구광역시 달성군 녹지지역	23.03.20~25.06.09	2.132% (1.02132)	-
C	대구광역시 달성군 녹지지역	25.02.06~25.06.09	0.305% (1.00305)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례기호	지역, 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	산 정 내 역
B	대구광역시 달성군 녹지지역 (23.03.20~25.06.09)	2.132% (1.02132)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.192 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.192 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.200 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.162 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.064 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.071 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.070 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.070 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.081 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.754 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.256 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 (1 + 0.00192 * 12/31) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00754) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00076 * 40/30) ≒ 1.02132
C	대구광역시 달성군 녹지지역 (25.02.06~25.06.09)	0.305% (1.00305)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.069 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.071 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 (1 + 0.00069 * 23/28) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 40/30) ≒ 1.00305

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건(자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	B	—	0.74	0.70	—	1.00	1.00	0.518
		본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						
2	C	0.85	0.90	0.90	0.80	1.00	1.00	0.551
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등) 및 획지조건(경사지 등)에서는 열세합니다.						
3	B	—	0.76	0.75	—	1.00	1.00	0.570
		본건은 거래사례 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상토지	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	B	14,652	1.00	1.02132	1.000	0.518	7,752	7,800	-
2	C	362,211	1.00	1.00305	1.000	0.551	200,187	200,000	-
3	B	14,652	1.00	1.02132	1.000	0.570	8,530	8,500	-

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	42,942	7,800	334,947,600	-
2	106	200,000	21,200,000	-
3	7,835	8,500	66,597,500	-
합 계	**50,883**	-	**422,745,100**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지 감정평가액의 시산가액

1. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	317,770,800	334,947,600	-
2	20,988,000	21,200,000	-
3	64,247,000	66,597,500	-
합 계	**403,005,800**	**422,745,100**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 유사하며 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

일련번호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	42,942	7,400	317,770,800	-
2	106	198,000	20,988,000	-
3	7,835	8,200	64,247,000	-
합 계	**50,883**	-	**403,005,800**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	50,883	-	403,005,800	-
합 계			**403,005,800**	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대구광역시 달성군 하빈면 대평리	산19-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	42,942	42,942	7,400	317,770,800	입목포함 평가
2	대구광역시 달성군 하빈면 묘리	777	대	자연녹지지역	106	106	198,000	20,988,000	
3	대구광역시 달성군 하빈면 기곡리	산78-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	7,835	7,835	8,200	64,247,000	입목포함 평가
	합 계							₩403,005,800.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달성군 하빈면 대평리 소재 "대평2리회관" 서측 근거리, 하빈면 묘리 소재 "묘1리회관" 북서측 인근 및 하빈면 기곡리 소재 " 하빈지" 남서측 근거리에 각각 위치하며, 부근일대는 농촌자연부락내 농가주택, 그 주변 농경지, 임야 및 공장 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

일련번호(1-3) 토지 공히 인근까지 차량접근 가능하며, 인근의 교통여건 등으로 보아 제반교통사정은 대체로 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1)은 부정형의 토지로서 동측 하향 경사지이며, 자연림으로 이용중입니다.
일련번호(2)는 사다리형에 가까운 토지로서 동측 하향 완경사지며, 주거나지 상태입니다.
일련번호(3)은 사다리형의 토지로서 남서측 하향 경사지이며, 자연림으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1~3) 공히 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>입니다

토지 감정평가 요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호(2) : 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(지정일 1971.12.06.)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(지정일 1979.12.28.)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 중점경관관리구역입니다.

일련번호(3) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

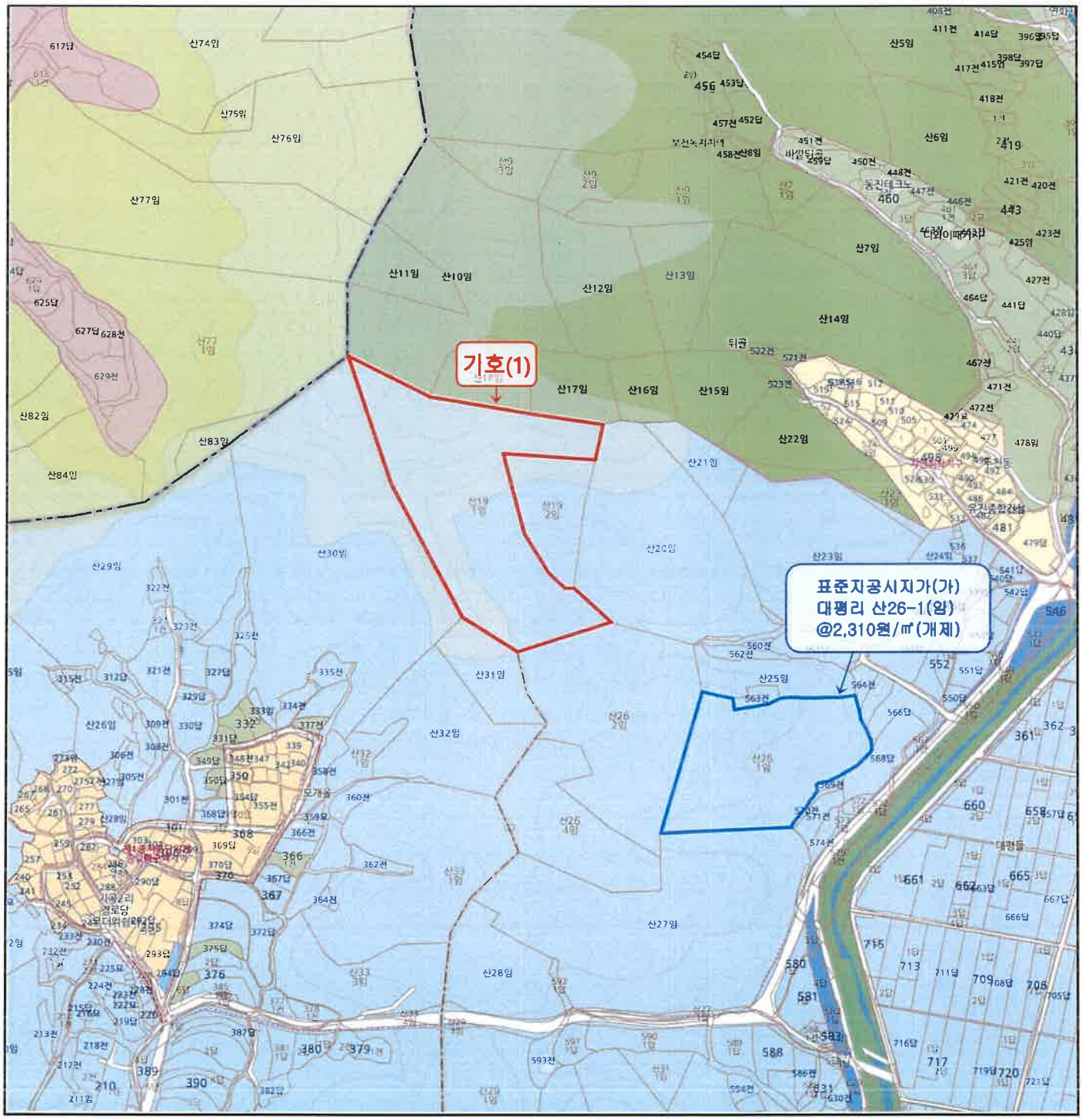
없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상입니다.
(2) 기 타 : 일련번호(1,3) 지상에는 자연생 입목이 소재하고 있습니다.

위 치 도

소재지	대구광역시 달성군 하빈면 대평리 산19-1

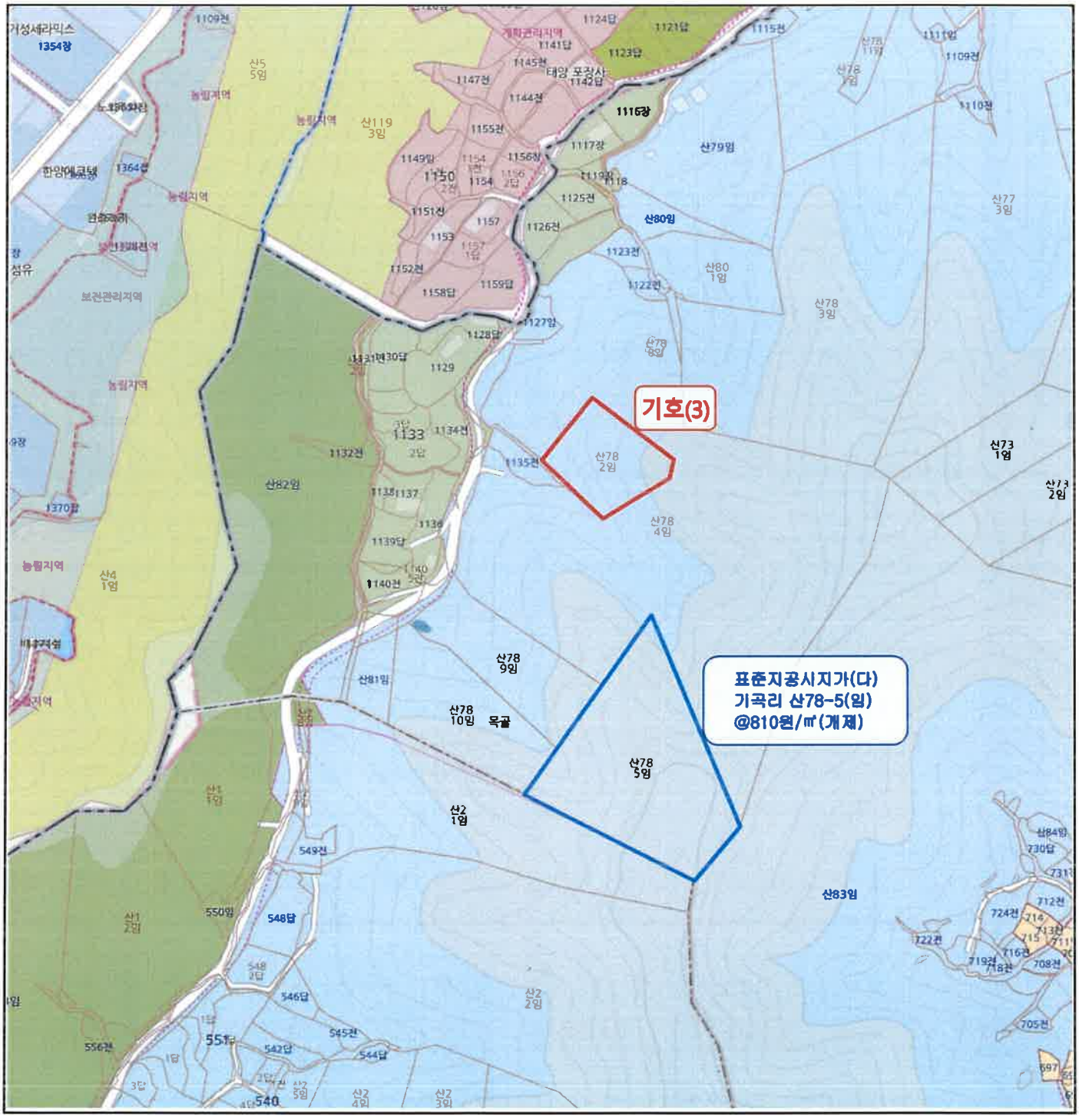


위 치 도

소재지	대구광역시 달성군 하빈면 묘리 777

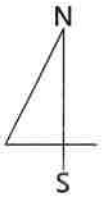
위 치 도

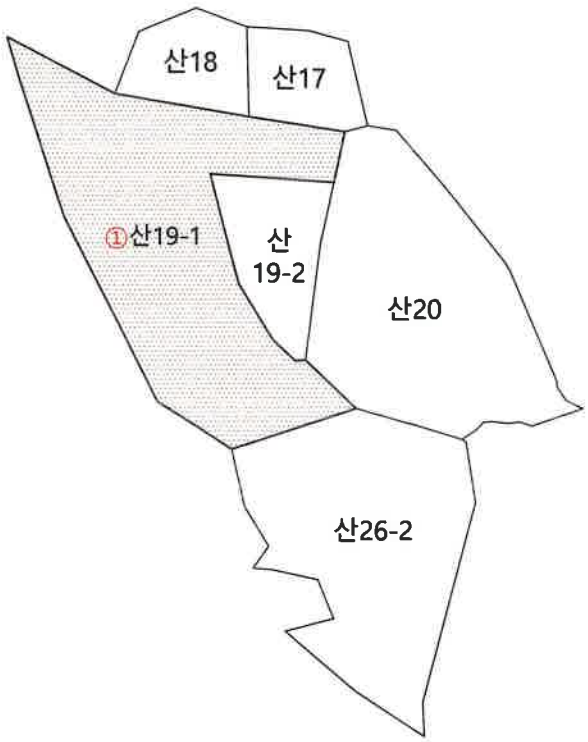
소재지	대구광역시 달성군 하빈면 기곡리 산78-2



지적 및 건물개황도

Scale = 1/6000

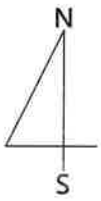


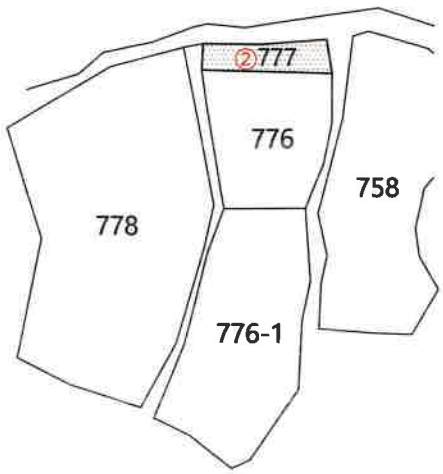


범 례				
평가대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물
제시외,부합물,종물	감정평가외 건물	도로	구거, 하천

지적 및 건물개황도

Scale = 1/1200

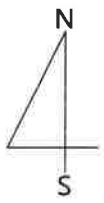


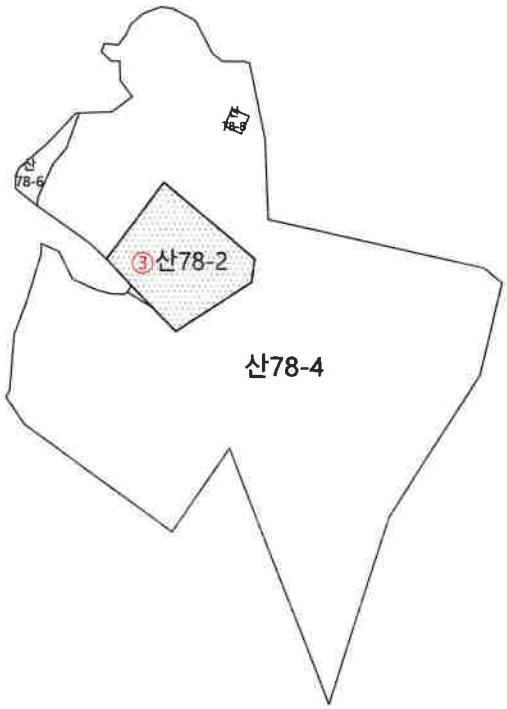


범 례				
	평가대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물
	제시외,부합물,종물	감정평가외 건물	도로	구거, 하천

지적 및 건물개황도

Scale = 1/6000





범 례				
	평가대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물
	제시외,부합물,종물	감정평가외 건물	도로	구거, 하천

사 진 용 지

일련번호(1) 전경(남동측 인근에서 촬영)

일련번호(1) 전경(남동측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

일련번호(1) 전경(남동측 인근에서 촬영)

일련번호(2) 전경(남측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

일련번호(2) 전경(남서측 인근에서 촬영)

일련번호(2) 전경(서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

일련번호(3) 전경(서측 인근에서 촬영)

일련번호(3) 전경(남서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

일련번호(3) 전경(남서측 인근에서 촬영)

일련번호(3) 전경(남서측 인근에서 촬영)